

AFFITTO DI AZIENDA

- "MORALE SPORT DI [REDACTED] SNC", con sede in Montelupo Fiorentino, Via Urbania 2, capitale sociale di Euro 5.000 (cinquemila), codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Firenze [REDACTED], iscritta al REA n. [REDACTED] in persona dei soci e rappresentati [REDACTED]

[REDACTED], entrambi domiciliati ai fini del presente atto presso la sede sociale, a quanto *infra* legittimati ai sensi di legge e deivgenti patti sociali;

in seguito "affittante", "concedente" o "MORALE SPORT SNC";

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] capitale sociale Euro 4.800,00 (quattromilaottocento) interamente versato, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Firenze [REDACTED] iscritta al REA n. [REDACTED] in persona di [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] Amministratore unico e rappresentante domiciliato ai fini del presente atto presso la sede sociale, a quanto *infra* legittimato ai sensi di legge e di statuto,

in seguito "affittuaria" o "conduttrice" o [REDACTED]

premessato che

A) - la Società "MORALE SPORT SNC" è proprietaria dell'azienda esercitata in Montelupo Fiorentino (FI), e costituita dal complesso dei beni mobili, attrezzature, automezzi, organizzati e strumentali all'esercizio dell'impresa inerente l'attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio di articoli sportivi e di agenzia di rappresentanza di commercio, con o senza deposito, di articoli sportivi;

B) - la Società affittante "MORALE SPORT SNC" si è venuta a trovare in una situazione di difficoltà di ordine finanziario, gestionale ed economico, in generale di crisi, che si propone di risolvere e superare con il ricorso ad uno degli strumenti offerti dal Codice della Crisi dell'Impresa e dell'Insolvenza, di cui al D.Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 (di seguito per brevità anche "Codice della Crisi"), ed all'uopo dichiara di aver già avviato, con l'ausilio di professionisti incaricati, lo studio dello strumento o percorso maggiormente idoneo a gestire l'attuale situazione;

C) - dalla situazione di difficoltà e di crisi in cui si è venuta a trovare la Società "MORALE SPORT SNC", avanti riferita, ne è conseguita la grave difficoltà, per la stessa, di continuare l'attività meglio descritta al precedente punto A) della presente premessa, e ciò sia per la momentanea mancanza di mezzi finanziari, che per il rischio della

Registrato a

Pistoia

il 24 giugno 2024

n. 3932

serie 1T

Iscritto nel

Registro Imprese

di FIRENZE

il 03 luglio 2024

prot. n. 58940

probabile e, forse inevitabile, cessazione a breve degli approvvigionamenti da parte dei fornitori di beni e servizi; tali fatti sarebbero suscettibili di determinare la diminuzione e la dispersione del valore dei principali elementi patrimoniali attivi dell'azienda in oggetto, in particolare pregiudicare l'organizzazione di beni e persone e, soprattutto, il suo avviamento commerciale;

D) - la società "**MORALE SPORT SNC**" ha in corso di esecuzione ed ha assunto contratti per mandati di agenzia, per alcuni marchi di articoli sportivi che andrebbero irrimediabilmente persi in caso di interruzione della continuità aziendale con grave danno per l'attività della società "**MORALE SPORT SNC**" (nonché per gli aventi causa);

E) - per evitare o, comunque, per contenere il verificarsi della possibile diminuzione dei valori attivi di cui ai precedenti punti C) e D) della presente premessa, si rende opportuna e conveniente la ricerca delle condizioni e delle soluzioni tecnico-giuridiche per la conservazione, al meglio, del valore dell'azienda oggetto del presente atto;

F) - in questa fase, quindi, l'organo amministrativo della società "**MORALE SPORT SNC**" ha valutato che l'affitto dell'azienda ad un terzo soggetto, nell'ottica della futura cessione della stessa, è lo strumento più idoneo, soprattutto nell'interesse dei creditori, per evitare, o quantomeno per contenere, le perdite patrimoniali avanti segnalate; in altre parole, la gestione in affitto dell'azienda di cui trattasi costituisce il mezzo tecnico, giuridico ed economico indispensabile per conservare, al meglio, l'organizzazione di beni e persone e, soprattutto, il suo avviamento commerciale, principalmente nell'interesse dei creditori della stessa società "**MORALE SPORT SNC**" e ciò anche in ossequio ai principi generali del "Codice della Crisi" dove le soluzioni che prevedono la continuità aziendale e la creazione del così detto "valore eccedente" sono preferite, ove vi sia un maggior grado di soddisfazione per i creditori, rispetto alle soluzioni puramente liquidatorie e atomistiche.

G) - la società [REDACTED] è una società di recente costituzione che ha manifestato interesse ad acquisire la gestione dell'azienda mediante il relativo affitto, con lo scopo di conservare il funzionamento della stessa, il suo valore, con un criteri di economicità di gestione per poi pervenire al suo eventuale acquisto al verificarsi di tutte le condizioni più avanti riferite.

H) - in questo contesto, quindi, la società [REDACTED], ha manifestato il proprio interesse ad affittare l'azienda in esame, intesa quale complesso di beni organizzati per l'esercizio dell'impresa sopra individuata, costituita dagli elementi patrimoniali attivi indicati al successivo articolo 4) del presente contratto;

I) la società "**MORALE SPORT SNC**", come sopra rappresentata,

intende pertanto affittare alla società [REDACTED] che, come sopra rappresentata, intende accettare, l'azienda sopra descritta corrente in Montelupo Fiorentino (FI).

L) la società "MORALE SPORT SNC" e la società [REDACTED]", dichiarano sin d'ora e ora per allora di rimettersi a tutti gli effetti di legge alle norme che il Codice della Crisi detta, nelle varie procedure ivi previste, in merito alla vigenza, efficacia e opportunità dei contratti di affitto d'azienda e al conseguente parere dei nominandi organi. Tutto quanto sopra premesso e considerato quale parte integrante del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1

- Premesse -

Le Premesse formano parte integrante e sostanziale del presente contratto e le parti le recepiscono integralmente.

Art. 2

- Oggetto -

La società "MORALE SPORT SNC", come rappresentata, concede in affitto alla società [REDACTED]", la quale, come rappresentata, accetta, l'azienda costituita dal complesso dei beni mobili, attrezzature, automezzi, organizzati e strumentali all'esercizio dell'impresa inerente l'attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio di articoli sportivi e di agenzia di rappresentanza di commercio, con o senza deposito, di articoli sportivi esercitata in Montelupo Fiorentino, presso locali condotti in affitto. La società affittante, in persona come sopra, garantisce la piena proprietà, libertà e disponibilità dell'azienda e dei beni facenti parte della stessa e che non vi sono pignoramenti, sequestri, privilegi, riserve di proprietà, pesi e vincoli di ogni genere.

Art. 3

- Durata -

Il presente contratto ha decorrenza ad ogni effetto di legge dal 20 (venti) giugno 2024 (duemilaventiquattro) e avrà la durata di **un anno**. Alla scadenza, il contratto potrà essere **rinnovato tacitamente**, di anno in anno, se non disdetto da una delle due parti, con preavviso di almeno 3 (tre) mesi, da comunicare a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento o a mezzo PEC, prima della convenuta scadenza, anche in sede di rinnovazione del contratto. E' data comunque la facoltà alle parti di recedere dal presente contratto, in qualsiasi momento, anche prima della sua naturale scadenza, purché tale volontà sia comunicata all'altra parte, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento o PEC, con un preavviso di almeno 3 (tre) mesi.

Art. 4

- Attrezzature, macchinari, mobili, arredi e altri asset aziendali -

S'intendono inclusi nell'azienda oggetto di affitto i beni aziendali finalizzati all'esercizio dell'attività descritta e costituiti, da tutte le attrezzature, impianti, macchinari, autoveicoli, beni mobili e arredi, risultanti dall'**inventario** che, previa visione, approvazione e sottoscrizione delle parti, **si allega al presente atto sotto la lettera "A"**, per formarne parte integrante e sostanziale. Sono compresi altresì nell'azienda affittata le licenze, le autorizzazioni, i marchi "Skatemax" e "MoraleSport" e ogni altro valore immateriale, nonché il sito internet e la piattaforma per le vendite un line de nominata "HF2.SHOP", il dominio internet "MORALESPO.IT" e siti annessi, nonché i profili Ebay ed Amazon per la vendita online.

Non fanno parte del presente contratto di affitto di azienda le merci esistenti che saranno oggetto di separato contratto estimatorio tra la società "MORALE SPORT SNC" e la società [REDACTED], e più in generale, quanto non espressamente individuato nel presente atto e nei relativi allegati.

Non sono compresi nell'azienda i rapporti di lavoro coi dipendenti per essere stati gli stessi risolti prima della stipula del presente contratto.

Art. 5

- Canone di affitto -

Il canone di affitto dell'azienda è concordemente pattuito, per l'intera durata del presente contratto, nella misura complessiva di **Euro 6.000 (seimila) annui, oltre IVA di legge**, da corrisondersi, con modalità conformi a legge, in 12 (dodici) rate mensili, anticipate, dell'importo di Euro 500 (cinquecento) ciascuna, oltre IVA di legge, scadenti il giorno 5 (cinque) di ogni mese, al domicilio dell'affittante o in altro luogo da comunicare per iscritto.

A decorrere dalla prima scadenza annuale, ove il contratto fosse prorogato, il canone di affitto sarà aggiornato in relazione alle variazioni dell'indice ISTAT verificatesi l'anno precedente e così ai successivi rinnovi.

Il pagamento del canone di affitto non potrà essere ritardato o sospeso da pretese o eccezioni della società affittuaria, salvo sempre il suo diritto di far valere, in separato giudizio, eventuali sue ragioni.

Il mancato pagamento di almeno tre canoni, decorsi giorni 20 (venti) dalla scadenza dell'ultimo dei tre canoni inadempiti, produrrà l'immediata ed automatica risoluzione del presente contratto per fatto o colpa dell'affittuaria senza necessità di diffide, costituzioni in mora o atti similari o analoghi, con conseguente diritto al risarcimento dei danni patenti e patiti dalla società affittante.

La risoluzione avrà effetto dal momento in cui l'affittante avrà comunicato per iscritto all'affittuaria la propria volontà di avvalersi della presente pattuizione.

Art. 6

- Diritto di compensazione -

Ciascuna parte, nei limiti e nei modi di legge, avrà diritto di compensare ogni proprio credito insorto nei confronti dell'altra parte, con quanto all'altra parte dovuto.

Il suddetto diritto di compensazione è da intendersi esteso, nei limiti di legge, ad ogni obbligazione contratta da una delle parti, anche antecedentemente al presente contratto per le quali, in base a norme di legge, l'altra parte sia tenuta a rispondere.

Il diritto di compensazione previsto dal presente punto 6) è da intendersi in aggiunta ad ogni altro diritto spettante alle parti per disposizione di legge o per previsione contrattuale.

Art. 7

- Costi -

Le parti convengono che, dalla data di efficacia del presente affitto, saranno a carico dell'affittuaria tutti i costi relativi alla manutenzione ordinaria degli impianti e alla conservazione dell'azienda, mentre saranno a carico dell'affittante tutti i costi relativi alla manutenzione straordinaria.

Art. 8

- Crediti e debiti relativi all'azienda affittata -

Tutti i crediti e i debiti per rapporti sorti anteriormente alla data di efficacia del presente affitto d'azienda continuano a competere ed a gravare esclusivamente sulla società affittante, mentre i crediti e i debiti sorti nel corso dell'affitto, ancorché non scaduti alla data di cessazione del contratto, saranno rispettivamente a vantaggio ed a carico dell'affittuaria.

Art. 9

- Gestione dell'azienda affittata -

La società affittuaria, come rappresentata, si impegna a gestire l'azienda senza modificarne l'attuale destinazione e conservandone l'efficienza dell'organizzazione e le dotazioni risultanti.

L'affittuaria non potrà cedere a terzi il contratto di affitto, né totalmente né parzialmente, né a titolo oneroso né gratuito, se non previo assenso scritto della affittante.

Art. 10

- Modifiche, migliorie, addizioni o trasformazioni dell'azienda -

Al termine del contratto di affitto, la società affittuaria dovrà restituire all'affittante l'azienda nel medesimo stato in cui si trova attualmente al momento della consegna, salvo il deterioramento naturale dovuto all'uso dei beni e degli impianti, e salva la facoltà dell'affittuaria di riconsegnare i beni e le attrezzature con quelle innovazioni, sostituzioni e addizioni che, nel tempo, siano state necessarie e opportune per il buon mantenimento dell'azienda.

In tal caso, dette migliorie saranno gratuitamente acquisite dalla concedente, con espressa rinuncia da parte dell'affittuaria ad ogni possibile richiesta, indennità o rimborso. Al termine del contratto le rimanenze di beni in magazzino, i crediti e i debiti derivanti dalla gestione dell'affittuaria, resteranno ad esclusivo vantaggio ed a carico della affittuaria stessa.

La società affittuaria viene dispensata dal rimborso delle differenze di valore dei beni strumentali facenti parte dell'azienda in oggetto; di conseguenza, gli ammortamenti per il deperimento dei beni strumentali saranno dedotti nella determinazione del reddito dell'affittante.

L'affittuaria, come rappresentata, sin d'ora dichiara che è propria intenzione quella di rinunciare, al termine dell'affitto, all'indennità di avviamento commerciale, una volta che sarà scaturito il relativo credito dalla conclusione del rapporto.

Art. 11

- Successione nei contratti -

In deroga all'art. 2558 del Codice Civile l'affittuaria non subentra in alcun contratto stipulato dall'affittante fatti salvi i rapporti espressamente citati dal presente contratto d'affitto d'azienda.

In particolare, dalla data di efficacia del presente contratto l'affittuaria subentrerà nei relativi contratti e saranno a suo carico le utenze inerenti l'energia elettrica, gli oneri per il funzionamento di tutti gli impianti, dei mezzi e delle attrezzature, il canone telefonico, il riscaldamento, la fornitura dell'acqua, l'asporto e lo smaltimento dei rifiuti con le relative imposte o tariffe. A tale riguardo le parti collaboreranno per il diretto subentro dell'affittuaria nei diversi contratti di fornitura e erogazione dei servizi e le parti si impegnano ad espletare le formalità ed a sottoscrivere quanto necessario per la volturazione a nome dell'affittuaria dei succitati rapporti.

Qualora dovessero pervenire all'affittuaria fatture relative a consumi ancora intestati alla società affittante, l'affittuaria, ove sia costretta a pagare per non compromettere il normale esercizio dell'attività, la continuità aziendale, e quindi il pacifico godimento dell'azienda, provvederà al riaddebito delle stesse all'affittante che sarà tenuta al loro immediato pagamento, salvo, comunque, il diritto alla compensazione pattuito nell'Art. 6.

L'affittuaria subentra inoltre nei seguenti contratti in corso, stipulati per l'esercizio dell'impresa:

- a) mandati di agenzia sottoscritti con le aziende [REDACTED] e [REDACTED];
- b) contratto di locazione stipulato con Studio Immobiliare RM S.R.L. in data 5 (cinque) gennaio 2023 (duemilaventitré)

registrato a Empoli in data 30 (trenta) gennaio 2023 (duemilaventitré) al n. 386/3T, avente ad oggetto l'unità immobiliare in Montelupo Fiorentino, Via Urbania n. 2, fol. 11/930/502 cat C/3, verso un canone annuo di complessivi euro 13.800 (tredicimilaottocento) oltre IVA.

Art. 12

- Proposta irrevocabile di acquisto -

La società "[REDACTED]", come rappresentata, sin d'ora propone irrevocabilmente fino al 30 (trenta) giugno 2029 (duemilaventinove), di acquistare dalla "MORALE SPORT DI [REDACTED] SNC", l'azienda oggetto del presente contratto al prezzo di euro 30.000 (trentamila), ai seguenti patti e condizioni:

a) che il rapporto di lavoro/collaborazione coi Signori [REDACTED] stante l'imprescindibilità, per l'esercizio dell'azienda, del loro contributo professionale quali agenti e rappresentanti di commercio e tenuto conto altresì dei rapporti strettamente fiduciari e personali esistenti tra loro e le principali aziende titolari dei marchi rappresentati, prosegua con la proponente;

b) che la vendita del complesso aziendale avvenga con esclusione della responsabilità dell'acquirente per i debiti relativi all'azienda ceduta sorti prima del trasferimento previsto dall'art. 214, comma 3, del CCI, fermo restando che i debiti aziendali sino ad oggi 20 (venti) giugno 2024 (duemilaventiquattro) contratti dalla "MORALE SPORT DI [REDACTED] SNC" faranno capo esclusivamente a quest'ultima senza alcuna responsabilità della [REDACTED] S.R.L.";

c) che il corrispettivo per l'acquisto dell'azienda pari ad euro 30.000 (trentamila) possa essere corrisposto con le seguenti modalità:

i) in parte, imputando in conto prezzo di acquisto, i canoni di affitto dell'azienda corrisposti dopo il decorso dei primi 12 (dodici) mesi di durata del contratto (così determinando una conseguente riduzione del prezzo di acquisto);

ii) in parte imputando in conto prezzo le somme che eventualmente la società [REDACTED], sia stata costretta a corrispondere, a qualsiasi titolo, al posto della società "MORALE SPORT SNC", al netto di quanto già recuperato tramite la decurtazione del canone di affitto, ai sensi del precedente punto i), e comunque in virtù della compensazione prevista al precedente Art. 6;

iii) per la parte residua, in 24 (ventiquattro) rate mensili di pari importo sino al saldo dell'importo complessivamente offerto.

La società [REDACTED] è edotta della circostanza che la società "MORALE SPORT SNC" ha in corso le opportune valutazioni inerenti l'accesso ad uno degli strumenti

previsti dal Codice della Crisi e che: **a)** in ossequio alle disposizioni di detto codice, l'alienazione dell'azienda potrebbe dover essere effettuata ai sensi dell'art. 216 CCI e dunque anche tramite procedure competitive; **b)** la vendita dell'azienda nel suo complesso potrà avvenire quando risulta prevedibile che consenta una maggiore soddisfazione per i creditori rispetto alla liquidazione dei singoli beni.

Art. 13

- Procedure concorsuali -

Le parti riconoscono e si danno reciprocamente atto che gli organi della procedura concorsuale cui, come anticipato in premessa, la società "**MORALE SPORT SNC**" verosimilmente farà ricorso, dispongono della facoltà di recedere unilateralmente, in qualsiasi momento, dal presente contratto, a propria insindacabile discrezione.

A quest'ultimo riguardo, la [REDACTED] sin d'ora dichiara che è propria intenzione quella di rinunciare all'indennizzo di cui all'art. 184, comma 1, CCI, che pertanto non verrà insinuato al passivo come credito concorsuale.

Quanto sopra non costituisce comunque rinuncia al diritto di rivalsa e surroga per le somme che l'affittuaria avrà corrisposto o sarà obbligata a corrispondere, a favore di ex lavoratori non più in forza all'azienda, in ragioni dei crediti dagli stessi maturati, nei confronti dell'affittante, sino alla data di efficacia del contratto di affitto d'azienda.

Il recesso da parte degli organi nominati nell'ambito di una procedura concorsuale comporterà l'immediata e integrale caducazione di tutte le pattuizioni e le obbligazioni stabilite nel presente contratto, ivi compresa l'offerta irrevocabile d'acquisto, liberandosi con ciò le parti da ogni rispettivo impegno, salvi solo gli adempimenti e l'osservanza delle regole previste per la riconsegna dell'azienda all'affittante.

Per tutta la durata del rapporto di affitto, gli organi della procedura concorsuale della società "**MORALE SPORT SNC**" avranno pieno diritto di ispezionare, direttamente e/o indirettamente, tramite propri incaricati appositamente autorizzati, i locali, le attrezzature, gli impianti relativi all'azienda, al fine di verificare il corretto adempimento da parte dell'affittuaria di tutti gli obblighi previsti dal presente contratto.

Art. 14

- Spese, imposte, tasse -

Le spese notarili ed il pagamento dell'imposta di registro nonché ogni altra tassa, imposta o tributo eventualmente dovuti in relazione alla stipula del presente contratto sono poste a esclusivo carico della "**MORALE SPORT DI [REDACTED] SNC**".

Art. 15

- Norme generali -

Per quanto non espressamente contemplato nel presente atto, le parti fanno riferimento alle disposizioni di legge vigenti in materia di affitto di azienda.

Il presente atto, essendo soggetto a pubblicità commerciale, rimarrà conservato nella raccolta degli atti del notaio autenticante.

F.to [REDACTED]

F.to [REDACTED]

F.to [REDACTED]

REPERTORIO N. 4386

RACCOLTA N. 3783

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Io TULLIO ALBERTO LOPS, notaio in Pistoia, iscritto al Ruolo dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, con studio in Via Enrico Fermi, 1/A,

dichiaro e certifico

che le firme a margine ed in calce alla scrittura che precede, da me letta alle parti previa dispensa dalla lettura di quanto allegato, sono state apposte in mia presenza da:

- [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] domiciliato ai fini del presente atto in [REDACTED]

- [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] domiciliato ai fini del presente atto in [REDACTED]

- [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] domiciliata ai fini del presente atto in [REDACTED]

cittadini italiani della cui identità personale, qualifica e poteri, io notaio sono certo.

In Pistoia, nel mio studio, il venti giugno duemilaventiquattro, alle ore sedici e quindici.

F.to TULLIO ALBERTO LOPS NOTAIO (SIGILLO)

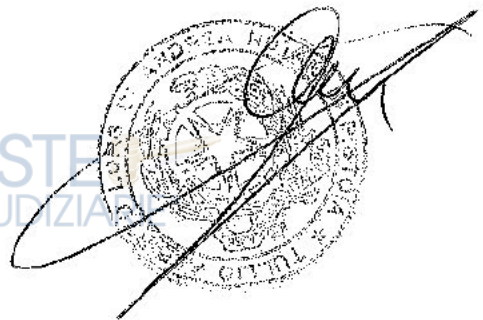
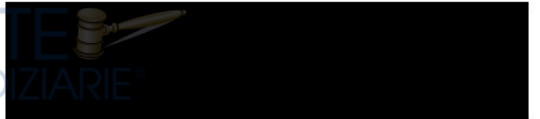
Elenco beni aziendali di proprietà ditta MORALE SPORT s.n.c.

Descrizione

Ford Transit , targa BW743JS
Ford Courier , targa FJ444YM
Alfa Romeo Giulietta , targa ED855LN
Elevatore elettrico, con carica batterie
Trespallet manuale
Carrelli e ceste con ruote
Computer portatile "Lenovo"
Computer da ufficio con schermo
Stampante
Foto Copiatrice
Centralino per telefonia con 3 portatili
Cellulari aziendali
Scrivanie da ufficio
Mobili per archivio
Divano e poltrona
Lampada
Banco da lavoro
Sedie e poltroncine
Scaffalature lineari modulabili al metro

ALLEGATO "A"

ALLA RACC. N. 3183



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quantità

1
1
1
1
1
5
1
3
2
1
1
2
5
4
2
3
2
7
70

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La presente copia digitale che, anche ai sensi dell'art. 475 c.p.c.,
viene qui attestata conforme al suo
originale cartaceo, si rilascia per gli usi consentiti.
In Pistoia, nella data di apposizione della firma digitale.

